

# OPCIÓN DE COMPRA Y RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL POR OBRAS INCONSENTIDAS

**JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ**  
*Secretario Judicial*

**Palabras clave:** arrendamientos urbanos, arrendamiento de local, resolución contractual, obras inconSENTIDAS, opción de compra.

## **ENUNCIADO**

Doña «AAA», la cual actúa en nombre propio y en defensa de los intereses de la comunidad hereditaria, promovió demanda de juicio ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento por realización de obras inconSENTIDAS al amparo del artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), turnada al Juzgado correspondiente, contra doña «BBB», alegando la actora que junto con sus hijos es propietaria de una parcela de terreno sita en Alcoy, de cabida 87 áreas y 48 centiáreas, en cuyo interior existe una edificación destinada a bar, con una superficie de 147 metros cuadrados junto con un anexo consistente en un salón de 50 metros cuadrados. Expuso en su demanda que el día 1 de abril de 1999 la actora junto con su esposo, difunto hoy, formalizaron un contrato de arrendamiento, en el cual se hizo constar de manera expresa que para la realización de obras es necesaria la previa autorización escrita de la propiedad, considerando que por parte de la arrendataria demandada se ha producido un incumplimiento de tal cláusula al haber realizado sin su consentimiento obras consistentes en levantar tabiques con la finalidad de dividir una sala en tres habitaciones, tal y como se comprobó en el acta notarial levantada el 14 de febrero de 2003.

Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, en su contestación a la misma, admitió la realización de las obras señaladas por la otra parte, pero indicó que debido a las buenas relaciones entre las partes se realizaron con consentimiento emitido de forma verbal, y además como motivo del levantamiento del acta notarial se paralizaron las obras y demolió lo que hasta ese momento se había construido, dejando el citado salón en las mismas condiciones en que fue arrendado. Por la arrendataria «BBB» se indica después que el señor Juan, esposo y padre de los actores, celebró el

1 de abril de 1999 contrato de arrendamiento con ella sobre las edificaciones existentes en la finca en el cual se estableció sobre las mismas una opción de compra con la cláusula «la opción de compra se mantendrá durante el periodo que «BBB» mantenga la condición de arrendataria, pues si por falta de uno u otro motivo perdiera la posesión del bien inmueble arrendado también perderá sus derechos de opción de compra». Por la demandada, que reconviene en el pleito, se señala que los codemandantes teniendo conocimiento del deseo de ejercer por la hoy demandada su derecho de opción de compra en breve, solicitó y obtuvo por los herederos del arrendador autorización verbal para efectuar tales obras, y una vez que tuvieron conocimiento de su ejecución efectuaron el acta con el fin de acreditar unas obras inconsistentes y forzar una causa de extinción del contrato de arrendamiento con el fin último de evitar que pueda ejercer su derecho de opción de compra, sin embargo, derribó las obras antes de su conclusión dejando el local en su estado inicial sin que, por tanto, se haya producido una modificación sustancial de la configuración del inmueble arrendado.

Doña «BBB» pide en su reconvenición que se declare perfeccionado el contrato de compra-venta otorgado a favor de doña «BBB» en la fecha en que la actora reconviniente ejerció su derecho de opción de compra sobre la finca objeto de arrendamiento, es decir, el día 22 de septiembre de 2003, condenando a la actora reconvenida y a los demás demandados en la presente reconvenición a estar y pasar por esta declaración.

¿Debe ser resuelto el contrato de arrendamiento? ¿Cómo se establece la relación jurídica entre acciones tan incompatibles como el ejercicio de la opción de compra y la resolución de arrendamiento?

#### CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Viabilidad del ejercicio de la opción de compra por la arrendataria, tras haber realizado obras inconsistentes.
2. Incompatibilidad entre la acción de resolución del contrato de arrendamiento y la validez del ejercicio de la opción de compra por la inquilina.

### **SOLUCIÓN**

1. En una primera aproximación a la cuestión que el caso nos trae, parece claro que podamos apreciar que las obras se realizaron sin consentimiento del arrendador y han supuesto la modificación de la configuración del inmueble, lo que provoca la resolución del contrato, y en tal sentido debemos recordar que la propia inquilina ha reconocido que efectivamente realizó dichas obras y luego voluntariamente (pero tras el levantamiento de acta notarial) demolió lo edificado. Y, por otro lado, parece claro también que, cuando se ejerció la opción de compra, la arrendataria y reconviniente estaba incurso en causa de resolución del contrato, precisamente por las obras inconsistentes, o al menos obras cuyo consentimiento por el arrendador sólo podría ser probado casi con prueba diabólica.

Junto a estas primeras ideas, debemos también reparar en la cuestión acerca de la inaplicabilidad de la causa de resolución a los arrendamientos de locales para uso distinto del de vivienda, pues esa causa no está contemplada expresamente en el artículo 35 de la LAU de 1994, aun cuando la misma ha de operar al comprenderse su inclusión en los incumplimientos de obligaciones referidos en el artículo 27 de este texto legal, para provocar la resolución del contrato con base en el artículo 1.124 del Código Civil respecto al ejercicio de la opción de compra, más la consideración de que, al efectuarse el requerimiento a los arrendadores con posterioridad al acometimiento de las obras inconsistentes, ha de entenderse que la arrendataria incidía en la causa de resolución del contrato. El artículo 4.º de la LAU, con la rúbrica «Régimen aplicable», establece, en su número III, que «los arrendamientos para uso distinto de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil»; y en su artículo 23, con el epígrafe, «Obras del arrendatario», dispone que «el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios».

En el supuesto debatido, se determinaron en el contrato de arrendamiento una serie de condiciones, entre ellas, la posibilidad de que la arrendataria, previa autorización escrita, verificara las obras que considerara necesarias a su costa, para quedar, en todo caso, las realizadas a beneficio de la comunidad, salvo de instalaciones que se puedan retirar sin menoscabo del local arrendado, sin que quepa la reclamación de indemnización alguna. Es obvio que la recurrente ha inobservado la cláusula del contrato suscrito en lo relativo a la verificación de las obras en el local arrendado, y de hecho la arrendataria lo reconoce.

Doña «BBB» entiende que no puede permitirse una errónea interpretación del artículo 1.124 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial relativa al mismo, en relación con los artículos 35 y 27 de la LAU de 1994, ya que la resolución del contrato tiene efectos constitutivos desde que se ha dictado la resolución que lo declara, sin que pueda aplicarse retroactivamente, es decir, tiene efectos *ex nunc* y no *ex tunc*, y es precisamente por ello que en el momento en que se ejercitó la opción de compra, la optante cumplía la condición de ser arrendataria.

2. En la escritura pública de compraventa de fecha 5 de marzo de 1999 la vendedora, doña «BBB», se reservó la opción de compra sobre la edificación existente en la finca por un plazo determinado y por un determinado precio, y este derecho que se concretó en el contrato de arrendamiento y opción de compra posterior de 1 de abril de 1999 una de cuyas condiciones, y por lo que ahora interesa, se estipulaba que «la opción de compra sólo se mantendrá en el periodo de tiempo que doña «BBB» mantenga la condición de arrendataria pues, si por falta de pago u otro motivo, perdiese la posesión del bien arrendado también perderá sus derechos de opción de compra». La exégesis interpretativa de la expresada estipulación, no ofrece dificultad alguna, como tampoco resulta dudosa, en el sentido de que la arrendataria pierde su condición de tal (y, por tanto, pierde sus derechos sobre la opción de compra) desde el momento en que se encuentre incurso en causa de resolución del contrato, sea por falta de pago de la renta o sea por cualquier otra causa (como la realización de obras inconsistentes); o, expresado de otra manera, para que sea viable el ejercicio de la opción de compra, la arrendataria, en el momento en que la verifique, no ha de estar incurso en causa de resolución del contrato, por cuanto que interpretar la estipulación de otra manera llevaría al absurdo.

La realización de obras inconsistentes en el local arrendado se constató el día 14 de febrero de 2003 (fecha del acta notarial) de modo que, desde esa fecha, la demandada reconviniendo se encontraba incurso en causa legal de resolución del contrato, y, consecuentemente, en la misma situación lo estaba cuando ejerció la opción de compra en fecha 22 de septiembre de 2003, y la demandada no podía considerarse propietaria de la finca desde que ejerció ese derecho porque los arrendadores y propietarios de la finca se opusieron expresamente al ejercicio de la opción de compra precisamente porque la demandada había realizado en el local obras inconsistentes, hasta el extremo que la demandada ha tenido que deducir demanda reconvenzional para hacer efectivo el tan repetido derecho mediante su reconocimiento a través de resolución judicial aprovechando el proceso incoado por la demandante por el que se ha postulado la resolución del contrato de arrendamiento. Las pretensiones de la demanda y la reconvencción resultan, pues, irreconciliables, en la medida que, de estimarse la demanda, y, a la inversa, es decir, de desestimarse la demanda, no existiría causa de resolución contractual y operaría con eficacia vinculante para los propietarios de la finca la opción de compra ejercitada por la demandada. De este modo, al suscitarse la controversia *inter partes* en los términos referidos, resulta patente que, si en el momento en que se ejerció la opción de compra la arrendataria se encontraba incurso en causa legal de resolución del contrato y, efectivamente, se ha pretendido ante los tribunales de justicia tal resolución contractual en virtud de dicha causa y la misma si se estimase, aquel derecho de la arrendataria resulta absolutamente inviable.

La posibilidad de resolver el contrato por obras inconsistentes de la arrendataria impide la validez de la opción de compra. Se asume que, en los contratos de duración reiterada, como el arrendamiento, los efectos generales de la resolución se configuren respecto de situaciones consumadas, pero sin que puedan crear nuevas consecuencias con posterioridad a la concurrencia de la causa legal de resolución y con el único propósito de evitar la sanción legal. Respecto al ejercicio del derecho de opción, como claramente se infiere del contrato, se concede por un plazo determinado, pero no para cualquier situación, sino con una *conditio sine qua non* para su plasmación, consistente en que la optante en el momento de la solicitud de su derecho ostente la condición de arrendataria, por tanto, con independencia de las secuelas *ex tunc* o *ex nunc* que propicie la resolución del contrato, constituye un fraude de ley el hecho de vulnerar una estipulación de esta naturaleza, como aquí se pretende, y que, posteriormente, para evitar sus consecuencias, sea utilizado el derecho de opción de compra por la recurrente.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, art. 1.124.
- Ley 29/1994 (LAU), arts. 23, 27 y 35.
- SSTS de 10 de julio de 1995, 10 de julio de 1998 y 28 de febrero de 2002.